

'Je moet elkaar vinden in de randvoorwaarden'

♦ **MARTEN MUSKEE** Om de bouwproductie van woningen te verhogen trekken VNG en Aedes gezamenlijk op om de zogeheten prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie te concretiseren. Daartoe is Tineke Booi van het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (NIROV) ingehuurd om drie regiobijeenkomsten voor te zitten.

Tijdens het jongste bestuurlijke overleg tussen de VNG en minister Dekker van VROM over de toekomst van de woningcorporaties, werd het belang van het maken van prestatieafspraken nogmaals benadrukt. Aan de basis staat de woonvisie die door de gemeente is vastgesteld. Dan is het de beurt aan de corporatie die een bod doet op de uitvoering van de woonvisie. Een en ander wordt vastgelegd in een prestatiecontract. Het raamwerk prestatieafspraken moet gemeenten en corporaties inzicht geven in het proces en handvatten bieden voor het formuleren van afspraken voor het versnellen van de bouwproductie. Dit nieuwe instrument is ingericht aan de hand van een verkenning van lokaal ervaren knelpunten. Het raamwerk wordt onder meer via de regionale bijeenkomsten voor het voetlicht gebracht. Bij de regionale bijeenkomsten is voor drie uiteenlopende situaties gekozen: de stad, de regio en enkele buurgemeenten samen.

'Het project dat Aedes en VNG samen uitvoeren, valt



Prestatieafspraken stim

in twee onderdelen uiteen', opent Tineke Booi. 'Eerste onderdeel is de daadwerkelijke papieren handreiking, gemaakt door onderzoeksbureau RIGO. Ik verzorg het tweede onderdeel: een drietal bijeenkomsten in regio's waar de samenwerking is vastgelopen en waar we via een prestatiecontract de zaak vlot proberen te trekken. Het NIROV trekt deze bijeenkomsten inhoudelijk en organisatorisch. Het komt er in de kern op neer dat de partijen meer moeten samenwerken om de bouwopdracht uit te voeren. Het hoeft overigens niet per se zo te zijn dat de vastgelopen samenwerking door onwil van de corporatie komt. De eerste bijeenkomst werd vorige week in de regio Uden en Veghel gehouden en dat ging heel goed.'

'Rond de tafel zaten beide verantwoordelijke wethouders met een ambtenaar; twee corporatiedirecteuren met ieder een medewerker; twee huurdersverenigin-

gen; de stichting Welstaete, die zich met wonen, zorg en welzijn bezig houdt; en een lokale stedenbouwkundige, die van de hoed en de rand weet. Ik heb vooraf gesprekken met de ambtenaren en corporatiemedewerkers gevoerd om de knelpunten te signaleren. In dit specifieke geval gaat het om een stadsregio die vanuit de provincie een grote bouwopgave krijgt. Knelpunt is dat het om behoorlijke aantallen gaat. Beide gemeenten zitten in dezelfde markt en bouwen voor de regio plus bovenregionaal. Risico daarvan is dat er een marktverzadigingspunt wordt bereikt. Je blijft met de woningen zitten omdat er in korte tijd te veel van hetzelfde is gebouwd. Als intermediair heb ik de partijen voorgesteld om tussen beide gemeenten af te spreken wie wat voor wie bouwt. Wat past bij de identiteit van jouw gemeente, wat ben je voor een stad? Verder moeten er afspraken komen over wanneer wat wordt gebouwd,



Nieuwbouwwijk Leidsche Rijn in Utrecht. Corporaties krijgen meer verantwoordelijkheid voor de woonomgeving. (foto: Harry Cock/Hollandse Hoogte)

uleren woningbouw

dus de fasering. Die moet ook worden afgestemd op de economische ontwikkeling, want je wilt ook bedrijven en middenstand aantrekken. De haperende woningbouw in de regio Uden en Veghel draait om een afstemmingsprobleem.'

Problemen

Booi noemt enkele bijkomende problemen. Zo zet de provincie druk op de ketel, want die wil dat de gemeenten snel gaan bouwen. Tegelijkertijd trapt de provinciale ambtenaar op de rem, want die wil dat de gemeenten temporiseren en voorzichtig zijn. Het bestuur zegt dus dat er snel gebouwd moet worden, terwijl de ambtenaren beren op de weg zien. Daarnaast bestaat onvoldoende inzicht in de marktvraag, lees de kwaliteitsvraag. Booi: 'Het Woning Behoeft Onderzoek is bij uitkomst al verouderd. De ontwikkelingen

op de woningmarkt gaan snel, je werkt dus per definitie met verouderde informatie. En die informatie gaat dan ook nog eens alleen over de aantallen en typen te bouwen woningen, niet over de kwaliteit. Dat maakt dat corporaties huiverig zijn om te investeren in woningen met een exploitatieperiode van vijftig jaar. Dat wil echter niet zeggen dat je dan maar niets moet doen. Ook de projectontwikkelaars kijken de kat uit de boom, want die moeten kunnen verkopen. Allemaal factoren waar de spelers onzeker van worden. Dan zijn er nog de stroperige bestemmingsplanprocedures, met name bij stadsvernieuwingsprojecten waartegen omwonenden bezwaar aantekenen. Verder speelt dat er bijna geen grond meer valt te verwerven.'

De intermediair adviseert de twee gemeenten om samen uit te vogelen hoe snel ze een nieuw bestem-

mingsplan kunnen maken en wat daarin precies moet staan. 'Besteed dat vervolgens uit, want het trekt een enorme wissel op de capaciteit van het gemeentelijke apparaat. Wat voor soort bestemmingsplan maak je? Gaat het om een groot uitleggebied? Zorg dan voor een flexibel bij te stellen bestemmingsplan, want het kan best zijn dat na verloop van tijd de vraag uit de markt verandert. Zorg dat je een goede projectleider inhuurt. Via het prestatiecontract bepalen de partijen helder wie de projectleider betaalt, wie de ontwikkeling van het bestemmingsplan uitvoert en wie de leefbaarheid in de wijk in handen neemt.'

'Je kunt niet verwachten dat corporaties eindeloos meebetalen uit de onrendabele top en hun spaartegoeden opsnoepen'

'Ik ben net in de gemeente Emmen geweest, waar een bouwproject in de steigers is gezet. De gemeente biedt de grond goedkoper aan en besteedt het bestemmingsplan uit. De corporatie zorgt voor de openbare ruimte en legt zelfs riolering aan. Dat doet de corporatie ook nog eens een stuk goedkoper dan de gemeente. Je moet elkaar vinden in de randvoorwaarden. Mijn functie daarbij is het opstellen van een agenda. De huidige afspraken die worden gemaakt zijn te intentioneel van aard. Ik probeer heel concrete afspraken te maken. Gemeente en corporatie hebben elkaar nodig. Het is niet zo dat corporaties niets willen. Maar ze willen wel dat hun huizen op termijn bewoond zijn en blijven. Maak helder waar de belangen liggen en maak deals. Ik doe dit, jij doet dat. Praat concreet over geld.'

Grondhouding

Volgens Booi heeft het allemaal te maken met houding en coördinatie. Nu is de grondhouding volgens haar in de regel wel goed, anders gaan de partijen niet met elkaar om de tafel. Ze doen het omdat ze het een noodzaak vinden. 'Over de coördinatie zei een van de vertegenwoordigers van de huurderorganisaties tijdens de eerste regionale bijeenkomst: "Ik vind het prachtig, eindelijk iets concreets, maar ik ben bang dat het er niet van komt". De ambtenaren uit beide gemeenten von-

den elkaar direct en gaan concreet aan de slag. Voor de anderen moet er misschien iemand nog even aan trekken. In ieder geval komt er een tweede bijeenkomst waar concreet een handtekening onder de agenda wordt gezet om de afspraken te bekrachtigen.'

De intermediair is van mening dat gemeenten het best af zijn met hun lokale corporaties. Die investeren in de eigen stad, kennen de lokale vraag het beste en onderhouden reeds de contacten met het maatschappelijk middenveld. 'Je kunt niet verwachten dat corporaties eindeloos meebetalen uit de onrendabele top en hun spaartegoeden opsnoepen. De gemeente moet voor ogen houden dat de corporatie een belangrijke partner is. Soms ligt er een bod waar de twee partijen niet uitkomen. De gemeente hoeft dan echt niet afhankelijk te zijn, beide partijen willen immers wel. Je kunt best afspraken maken en als gemeente ook aan welzijn en beheer doen. Er is altijd een exploitatie op te zetten die redelijk sluit.'

Kwaliteit ambtenaar

Volgens Booi kunnen mediation en de prestatieafspraken daarbij net dat extra duwtje geven. 'Overigens zijn deze voorstellen uit de koker van de Commissie De Boer (die eerder dit jaar voorstellen deed voor het beter regelen van verantwoordelijkheden tussen Rijk en corporaties, *red.*) niet nieuw. De prestatieafspraken bestonden al enige tijd en mediation werd uitgevoerd door het College Sluitend Stelsel. Maar zoals eerder gezegd: die afspraken waren heel intentioneel, waarbij werd gevochten over posities. Bij deze nieuwe werkwijze gaat het om concrete afspraken, gebiedsgericht, waar je elkaar op kunt afrekenen.'

Tineke Booi werkt al dertig jaar in de volkshuisvesting. 'Ik ken de wereld van het wonen en de daarbij betrokken partijen goed. Twee punten waar ik constant tegen aanloop, zijn de kwaliteit en capaciteit van de ambtenaar en het woud aan regelgeving. Onder Remkes werd wonen steeds minder een thema, met alle gevolgen voor de kwaliteit van de ambtenaar. Gelukkig staat volkshuisvesting weer op de agenda, maar ik heb meegemaakt dat een ambtenaar sociale zaken naar een cursus voor volkshuisvesters ging, omdat hij deze portefeuille "erbij deed". Daarnaast spreekt het kabinet constant over deregulering. Kijk ik echter naar het Bouwbesluit en de Europese regelgeving, dan zie ik er alleen maar meer regels bijkomen.

'De voornaamste partners in de volkshuisvesting hebben een probleem om dat neer te zetten wat nodig is. Het gaat niet alleen om de bouw van woningen, maar ook om het beheer plus de koppeling van welzijn en leefbaarheid. Er wordt veel bezuinigd en gedecentraliseerd, denk aan de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Corporatie en gemeente weten dat ze samen veel moeten oppakken en die wil is er ook. Ik merk dat de partijen het prettig vinden wanneer een onafhankelijke derde bij problemen de zaken aan elkaar knoopt, of zegt hoe het anders en beter kan. Intentie is mooi, maar je moet het organiseren. Ik heb in ieder geval een goed gevoel over het verloop van de eerste bijeenkomst in Uden en Veghel.' •

Checklist en handboek

De tweede andere regionale bijeenkomsten vinden plaats in Almere en Vlissingen/Goes/Middelburg. Gemeenten die hulp willen bij het opzetten van prestatieafspraken kunnen zich aanmelden bij de VNG. De checklist prestatieafspraken wordt eind deze maand aan alle gemeenten en woningcorporaties verstuurd. In 2006 komt de VNG met een handboek voor gemeenten, waarin zowel het proces als de inhoud van het maken van een woonvisie en prestatieafspraken actief wordt beschreven. De VNG vindt het proces daar naar toe bijna net zo belangrijk als het handboek zelf. Daarom worden gemeentebestuurders en raadsleden actief bij de totstandkoming van het handboek betrokken.

VROM trekt teugels corporaties aan

Minister Dekker van VROM voert een nieuw systeem in om de prestaties van corporaties en de inzet van hun vermogen voor het wonen zekerder te stellen.

Dekker wil dat de gemeenten straks hun visie geven over het wonen in de lokale situatie en welke prestaties van de lokaal opererende corporaties zij verwachten. Deze woonvisie vormt de basis voor verdere acties. De corporaties moeten hierop een concreet investeringsbod uitbrengen, waarna beide partijen tot prestatieafspraken komen. Als er problemen optreden bij het maken van de prestatieafspraken, moet worden bemiddeld in de vorm van 'mediation'. Wanneer gemeente en corporatie er vervolgens nog niet uitkomen, beoordeelt de minister het conflict. Zij gaat daarbij uit van een objectieve investeringsdoelstelling, bij-

voorbeeld een vast percentage van het vermogen. De investeringsdoelstelling geeft aan wat van iedere corporatie aan investeringen verwacht mag worden in iedere gemeente waar die corporatie substantieel bezit heeft. Blijft een corporatie in gebreke, dan volgen sancties. Invoering van het nieuwe systeem betekent dat er een einde komt aan de huidige vrijblijvendheid rond de prestaties van corporaties. De nieuw uit te zetten lijn moet helderheid bieden aan corporaties en betrokken organisaties. Dekker wil dat corporaties tot 2010 ruim 111.000 woningen bouwen en meer investeren in de oude wijken. Om de concurrentie tussen

corporaties te bevorderen, zodat gemeenten desgewenst kunnen 'shoppen', wil de minister corporaties de mogelijkheid geven overal in het land te investeren. Dekker streeft ernaar de eerste beleidswijzigingen begin 2007 door te voeren.

Belangrijkste missie van de corporaties blijft de brede zorg voor het wonen. Doelstellingen van de corporaties zijn het primair toewijzen van woningen aan de aandachtsgroep en de aanpak van wijken door herstructurering en woningbouw. Maar zij dienen ook te investeren in sociale maatregelen, zoals een buurtbeheerder of vastgoed voor scholen en zorginstellingen. Voldoen zij aan deze missie, dan mogen ze ook commerciële activiteiten ontplooiën. Wel zal een duidelijk onderscheid gelden

tussen sociale activiteiten met staatssteun en marktconcurrerende activiteiten zonder staatssteun.

De VNG noemt het beleidsplan van Dekker een uitgebalanceerd voorstel dat recht doet aan de verschillende verantwoordelijkheden tussen Rijk, gemeenten en woningcorporaties. Dekker kiest voor een stelsel dat prikkels bevat om sneller te komen tot prestatiecontracten tussen corporaties en gemeenten over het lokaal woonbeleid, waarbij de woonvisie als basis geldt. De VNG vindt het belangrijk dat bij een conflict tussen gemeente en corporatie snel, en met de woonvisie als uitgangspunt, een knoop wordt doorgehakt door de minister. •

Zie ook pagina 12: Prestatieafspraken stimuleren woningbouw.